

OPEN

BANDO

CALL FOR PROPTECH CO-CREATION

OPEN INNOVATION NEL REAL ESTATE PER LA CO-CREAZIONE DI
SOLUZIONI PROPTECH

By

nhood

in collaborativo with



**POLITECNICO
MILANO 1863**

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA,
INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI
E AMBIENTE COSTRUITO

SOMMARIO

1. OPEN: CALL FOR PROPTech CO-SOLUTIONS	3
CHI È NHOOD ITALY.....	3
CHI È IPN – ITALIAN PROPTech NETWORK	4
A CHI SI RIVOLGE OPEN	4
COSA OFFRE OPEN.....	4
2. AMBITI DI PROGETTO E OBIETTIVI: I 5 NEED.....	5
TENANT AND CUSTOMER EXPERIENCE.....	5
ASSET MANAGEMENT VALORIZATION.....	6
(E)SG METRICS.....	6
PROPERTY AND CONSTRUCTION OPERATION.....	6
LOCATION INTELLIGENCE.....	7
3. APPLICATION.....	7
DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.....	7
DENOMINAZIONE DEI FILE.....	8
INVIO E RICEZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.....	8
4. SELEZIONE.....	10
PRIMA FASE: INNOVATION DAY	10
SECONDA FASE: AVVIO DELLA PARTNERSHIP	11
5. TIMELINE.....	11
6. CONTATTI E SUPPORTO	11
7. RISERVATEZZA.....	12

OPEN

1. OPEN: CALL FOR PROPTech CO-SOLUTIONS

OPEN è la call di *open innovation* promossa da Nhood Italy, in collaborazione con IPN – Italian Proptech Network del Politecnico di Milano, rivolta a realtà attive nel settore Proptech.

L'obiettivo di OPEN è costruire collaborazioni virtuose per la creazione di nuove soluzioni *digital based*, in grado di rivoluzionare o efficientare i servizi di gestione immobiliare e di sviluppo del territorio su scala urbana.

Nhood crede fermamente in un approccio *open*, nel valore della contaminazione e nella valorizzazione delle competenze verticali. Per questo si rivolge al mercato, alla ricerca dei migliori partner con i quali continuare a fare innovazione, portando in dote un'esperienza pluriennale nel settore e un portfolio di 35 asset in gestione, solo in Italia.

CHI È NHOOD ITALY

Nhood è una società internazionale di soluzioni immobiliari specializzata nel Retail Real Estate e nella Rigenerazione Urbana, presente in 11 Paesi. In Italia ha attualmente in gestione 35 asset e ha allo studio progetti di rigenerazione urbana in alcune delle principali città d'Italia, come Milano e Bologna.

Nel 2023 ha gestito, a pochi mesi di distanza, le aperture di due dei maggiori progetti di Retail Real Estate in Italia: To Dream, il più grande *urban district* del Piemonte, e Merlata Bloom Milano, il *lifestyle center* dal cuore verde, un *unicum* nel panorama dei centri commerciali che rafforza lo sviluppo del più grande progetto di trasformazione urbana in Italia, nel quadrante nord ovest di Milano.

Nel 2024 Nhood sarà inoltre impegnata nel dare il via al progetto di riqualificazione dell'attuale Piazzale Loreto a Milano, che restituirà l'attuale "non-luogo" alla città e ai suoi abitanti, facendo di questo snodo di traffico inospitale, un nuovo luogo di vita e socialità.

Nhood riunisce le principali aree di business del settore immobiliare, con soluzioni che aiutano i proprietari di immobili, pubblici e privati, così come le aziende e i brand, a creare valore e generare il massimo potenziale dai loro asset.

Collabora con le pubbliche amministrazioni in progetti di pubblico interesse, con l'ambizione di contribuire alla realizzazione di città più sostenibili, e si impegna nella trasformazione di asset esistenti, in luoghi di vita dal triplo impatto positivo: *People, Planet, Profit*.

CHI È IPN – ITALIAN PROPTECH NETWORK

IPN – Italian PropTech Network è l'hub di riferimento del PropTech in Italia, che afferisce al REC – Real Estate Center del Politecnico di Milano (Dipartimento ABC).

IPN aggrega realtà operanti nel nostro Paese, startup, scaleup e player del real estate in primis, che offrono servizi innovativi al comparto immobiliare e delle costruzioni e che condividono i principi della collaborazione virtuosa tra università e imprese, favorendo scambi, collaborazioni e una sempre più ampia diffusione culturale.

I valori cardine sono l'approccio scientifico e lo studio sistemico del mondo PropTech, alla scala nazionale e internazionale. Questo approccio trova attuazione in una mappatura costante del fenomeno e della sua evoluzione (Italian PropTech Monitor), con l'obiettivo di favorire le sinergie con i settori complementari e i modelli di business tradizionali.

In OPEN, IPN svolge il ruolo di partner tecnico di Nhood, orientando le attività e fornendo supporto a livello organizzativo.

A CHI SI RIVOLGE OPEN

OPEN si rivolge a chiunque condivida la visione di Nhood e sia pronta a costruire un percorso di crescita collaborativo; realtà in qualsiasi fase della vita aziendale, con referenze concrete e modelli di business tangibili.

Nel dettaglio, la ricerca si concentra su società nazionali e internazionali in grado di esprimere tecnologie aperte a implementazioni e uno spirito di collaborazione, in ottica *win-win*, volto alla configurazione di nuove soluzioni condivise, con particolare riferimento al *property and facility management* di grandi shopping mall (Retail Real Estate) nonché agli interventi di rigenerazione urbana (Construction Management).

COSA OFFRE OPEN

Da OPEN nasceranno uno o più progetti di collaborazione che consentiranno, alle società selezionate, di affinare le proprie soluzioni tecnologiche per rispondere alle esigenze del mercato Retail Real Estate e della rigenerazione urbana e di implementarle direttamente sul campo, in uno dei 35 asset (shopping mall) del portafoglio Nhood, presenti in tutta Italia.

Ogni realtà avrà così modo di sperimentare le nuove soluzioni implementate, con uno stress test affidabile, in ambiente reale, cogliendo direttamente dalla competenza specialistica e dall'esperienza consolidata, sia dei professionisti di Nhood, sia degli stakeholder della filiera immobiliare/delle costruzioni con cui la stessa Nhood opera quotidianamente, avvalendosi di feedback continui.

La collaborazione è concretamente finalizzata alla co-creazione di un nuovo “prodotto-servizio” tecnologico, specializzato (Retail Real Estate e Construction management), che farà evolvere le soluzioni già sviluppate e di proprietà o nelle disponibilità delle società selezionate. Un nuovo “prodotto-servizio” che verrà co-proposto al mercato, insieme e in sinergia, strutturando la formula più idonea di proposizione e rivolgendosi direttamente, anzitutto, ai clienti di Nhood.

2. AMBITI DI PROGETTO E OBIETTIVI: I 5 NEED

Come detto, l’iniziativa mira ad individuare soluzioni tecnologiche con potenzialità applicative nei campi del management di grandi shopping mall e degli interventi di rigenerazione urbana.

Nello specifico, le soluzioni dovranno esprimersi in corrispondenza dei seguenti 5 ambiti di progetto (need):

1. TENANT AND CUSTOMER EXPERIENCE
2. ASSET MANAGEMENT VALORIZATION
3. (E)SG METRICS
4. PROPERTY AND CONSTRUCTION OPERATION
5. LOCATION INTELLIGENCE

TENANT AND CUSTOMER EXPERIENCE

Questo need si riferisce esclusivamente ad aspetti che riguardano la gestione di grandi immobili commerciali destinati allo shopping (Retail Real Estate).

L’obiettivo coincide con l’esigenza di efficientare sia i rapporti e le interazioni di Nhood (gestore) con i tenant (conduttori) presenti all’interno dello shopping mall, sia tra i tenant stessi. L’ottimizzazione delle sinergie gestore-conduttore e conduttore-conduttore hanno l’obiettivo di migliorare l’esperienza, attraverso processi più snelli e/o la proposizione di nuovi servizi.

ASSET MANAGEMENT VALORIZATION

Questo need si riferisce, primariamente, ad aspetti che riguardano la gestione di grandi shopping mall (Retail Real Estate).

L'obiettivo coincide con la necessità di efficientare (semplificare, ottimizzare, implementare, innovare) i processi/servizi che attengono alla gestione dell'asset immobiliare, al fine di incrementarne la redditività, attraverso una riduzione dei costi e la proposizione di nuovi servizi.

(E)SG METRICS

Questo need si riferisce, primariamente, seppur non in via esclusiva, ad aspetti che riguardano la gestione di grandi immobili commerciali (Retail Real Estate).

L'obiettivo coincide con l'esigenza di tradurre elementi gestionali in metriche ESG, con particolare riferimento e maggior interesse riservato alle tematiche "Social" e "Governance".

Per quanto attiene alla componente "Environmental", l'interesse è specificamente rivolto al tema del *Climate Risk Assessment*.

In quest'ottica, la definizione di standard, la proposizione di nuovi servizi/prodotti e l'efficientamento delle pratiche già in atto hanno la finalità di trasformare l'impatto di un building e delle sue attività, in risorse economiche o sociali.

PROPERTY AND CONSTRUCTION OPERATION

Questo need si riferisce sia ad aspetti che riguardano la gestione di grandi shopping mall, sia ad aspetti che attengono a iniziative di costruzione ex novo, di ristrutturazione e refurbishment del costruito piuttosto che di interventi di rigenerazione alla scala urbana.

Per quanto attiene al property management, l'obiettivo coincide con la necessità di efficientare le operation gestionali; in particolar modo, con riferimento all'efficientamento nel controllo delle attività di facility management (servizi tecnici all'immobile: pulizie, vigilanza, manutenzione edile-impiantistica ecc.).

Per quanto concerne l'ambito degli interventi di costruzione (Construction Management), l'obiettivo coincide con l'esigenza di controllare lo Stato di Avanzamento dei Lavori, efficientare i costi e stabilire e monitorare standard qualitativi condivisi. Nello specifico, l'interesse è rivolto a soluzioni che consentano il controllo puntuale delle attività svolte

in cantiere (operation) e, pertanto, di indirizzarle in maniera coerente e conforme, in termini organizzativi e di esecuzione.

LOCATION INTELLIGENCE

Questo need si riferisce sia ad aspetti che riguardano la gestione di immobili, sia ad aspetti che attengono a iniziative di costruzione ex novo, di ristrutturazione e refurbishment del costruito o di interventi di rigenerazione alla scala urbana.

L'obiettivo coincide con la necessità di fornire ai *decision maker* e ai gestori degli asset, insight in grado di supportare e guidare scelte strategiche di sviluppo e gestione attraverso l'analisi di "Big Data" e di set georeferenziati e la loro elaborazione.

3. APPLICATION

Per la partecipazione a OPEN è necessario connettersi all'apposita pagina del sito IPN, all'indirizzo <https://www.italianproptechnetwork.com/open-innovation/>

Nella stessa pagina sono disponibili i seguenti due pulsanti:

- scarica il Bando (che permette di leggere il presente documento e di prendere atto dei contenuti);
- invia la Documentazione per l'application.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La documentazione dovrà comporsi di 2 file distinti, entrambi in formato .pdf, per un massimo di complessivi 11 MB:

1. ABSTRACT: di solo testo, massimo 4.000 battute (spazi inclusi);
2. PRESENTAZIONE: della/e soluzione/i proposta/e, per un numero massimo di 20 slide (copertina esclusa).

Abstract e Presentazione, possono essere liberamente organizzati.

I 2 file sono da intendersi complementari, l'uno all'altro. L'Abstract costituisce un documento estremamente sintetico, di solo testo, quanto più efficace e puntuale in termini descrittivi, che può contenere rimandi alla Presentazione. Quest'ultima va intesa come documento strettamente riferito all'Abstract, che consente una descrizione di maggior

dettaglio e approfondimento (anche per mezzo di contributi grafici). È inoltre possibile inserire, in uno o in entrambi i documenti, eventuali link di contributi video.

Abstract e Presentazione dovranno essere chiaramente organizzati in 2 sezioni:

sezione 1: CARATTERISTICHE AZIENDALI;

sezione 2: CARATTERISTICHE DELLA SOLUZIONE TECNOLOGICA PROPOSTA.

- Per quanto attiene alle caratteristiche aziendali, le informazioni essenziali richieste sono le seguenti:
 - ORGANIGRAMMA E STRUTTURA AZIENDALE;
 - PRESENTAZIONE, COMPOSIZIONE E SKILL DEL TEAM DEDICATO AL PROGETTO;
 - VOLUME D'AFFARI DELLE COMMESSE ACQUISITE E RELATIVE REFERENZE;
 - EVENTUALI ALTRE REFERENZE NEL MERCATO DEL RETAIL REAL ESTATE O DELLA RIGENERAZIONE URBANA (COLLABORAZIONI, CASI STUDIO, PREMI ECC.);
 - EVENTUALI FINANZIAMENTI RICEVUTI E RELATIVE FONTI.

- Per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche tecnologiche della soluzione proposta, l'organizzazione dei contenuti dovrà essere quanto più chiara ed esaustiva possibile.

In particolare, sia nell'Abstract, sia nella Presentazione, la descrizione dovrà riportare, con puntualità e accuratezza, quali siano le funzionalità riconducibili al singolo need indicato (in altri termini, è fondamentale argomentare e individuare con chiarezza il need a cui ci si riferisce, evidenziando in maniera diretta e semplice i nessi funzionali).

Qualora dovesse ritenersi che la soluzione proposta, allo stesso tempo, possa essere ricondotta a più need, è richiesta una descrizione quanto più puntuale e inequivocabile che consenta di cogliere pienamente il grado di attinenza (i nessi funzionali).

DENOMINAZIONE DEI FILE

Ai fini dell'application, viene richiesto di attenersi alla seguente denominazione dei 2 file (si ribadisce, entrambi in formato .pdf):

1. Nome società_ABSTRACT (es. Proptech1srL_ABSTRACT);
2. Nome società_PRESENTAZIONE (es. Proptech1srL_PRESENTAZIONE).

INVIO E RICEZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

L'invio della Documentazione per l'application (2 file .pdf, di cui sopra) avverrà via e-mail, in forma di allegati alla stessa, mediante link automatico di posta elettronica (apposito

bottono presente sulla pagina dedicata a Open: “Invia la Documentazione per l'Application”).

Una volta ricevuta l'e-mail con i relativi 2 allegati, esaurite le verifiche formali del caso, sarà compito della segreteria organizzativa IPN – Italian Proptech Network restituire al mittente riscontro di corretta ricezione.

Sarà inoltre premura della stessa segreteria contattare tempestivamente gli interessati, sempre a mezzo e-mail, al fine di perfezionare eventuali informazioni mancanti.

Tuttavia l'accettazione di application incomplete o fuori tempo massimo sarà soggetta a insindacabile decisione, da parte del Comitato Open (Nhood e IPN – Italia Proptech Network).

Si precisa, infine, che la segreteria IPN sarà disponibile agli indirizzi di “contatto e supporto” riportati più avanti, durante l'intero periodo della Call.

4. SELEZIONE

La valutazione ovvero la selezione delle realtà Proptech e delle relative soluzioni tecnologiche verrà condotta, esclusivamente, in considerazione della documentazione presentata in fase di application.

Nello specifico, la selezione verrà operata dal Comitato Open, costituito da un Team dedicato di Nhood, sulla base dei criteri generali più avanti esposti e con il supporto di IPN – Italian Proptech Network, per quanto attiene alle modalità di valutazione.

Due saranno gli ambiti di focalizzazione del Comitato:

1. caratteristiche aziendali;
2. caratteristiche della soluzione tecnologica proposta.

Allo stesso proposito, si precisa che:

- il secondo ambito (descrizione delle caratteristiche della soluzione tecnologica proposta) assume un peso preponderante ai fini della valutazione selettiva;
- per quanto attiene al primo ambito (descrizione delle caratteristiche aziendali), l'obiettivo è quello di realizzare una partnership che non contempla investimenti o finanziamenti, da parte di Nhood, né l'acquisto di soluzioni-servizi già operativi e nella disponibilità delle realtà candidate;
- in relazione alla presentazione dei documenti (Abstract e Presentazione), verranno valutate positivamente la chiarezza espositiva, la capacità di sintesi, la puntualità ed esaustività della descrizione in termini di aderenza alle richieste.

Nell'ambito del termine previsto per la fase di selezione (vd. Timeline, capitolo 5), il Comitato Open, per mezzo di IPN – Italian Proptech Network, si riserva la facoltà di inviare eventuali richieste via posta elettronica ovvero di organizzare eventuali videocall al fine di ottenere chiarimenti e integrazioni di informazione utili alla migliore valutazione delle proposte pervenute.

PRIMA FASE: INNOVATION DAY

Al termine della prima fase di selezione, il Comitato Open inviterà un numero ristretto di realtà a presentare le proprie soluzioni, in presenza, durante l'Innovation Day.

In particolare, detti inviti verranno recapitati via e-mail - alle società interessate - dalla segreteria organizzativa IPN – Italian Proptech Network.

SECONDA FASE: AVVIO DELLA PARTNERSHIP

Al termine dell'Innovation Day, nei termini temporali previsti (vd. Timeline, capitolo 5), il Comitato Open si riunirà per decretare i vincitori di OPEN.

In particolare, prima della pubblicizzazione dei nomi delle realtà selezionate, sarà compito della segreteria organizzativa IPN – Italian Proptech Network comunicare alle stesse società l'esito positivo della selezione ultima nonché le informazioni utili per perfezionare le successive intese e l'effettivo avvio della partnership con Nhood.

5. TIMELINE

- Lancio della Call: 25 gennaio 2024
- Chiusura delle Applicazioni: 29 febbraio 2024, ore 12:00
- Prima fase di selezione: 1 marzo 2024 -22 marzo 2024
- Innovation day: 25-29 marzo 2024
- Seconda fase di selezione e pubblicizzazione dei nomi dei vincitori: entro il 19 aprile 2024

6. CONTATTI E SUPPORTO

Per qualsiasi esigenza è possibile contattare la segreteria organizzativa di Open al seguente indirizzo di posta elettronica e contatto telefonico:

proptech-dabc@polimi.it

02 2399 9478

7. RISERVATEZZA

Nhood e IPN – Italian Proptech Network, insieme “Le promotrici” sono soggette all’obbligo di riservatezza sulle informazioni relative alla presente Call. Tutte le informazioni che le parti si saranno comunicate nel corso del processo di candidatura, indipendentemente dal loro supporto, dalla modalità di comunicazione e dalla loro natura, sono riservate. In particolare, le informazioni relative a dati tecnici, commerciali, finanziari o legali (e in particolare le informazioni relative a processi, metodi, know-how, prodotti, architetture informatiche, nonché analisi, compilazioni, studi, relazioni di sintesi e altri documenti che le parti hanno preparato o fatto preparare) sono riservate, indipendentemente dalla loro forma.

Le Informazioni Riservate rimarranno di proprietà del soggetto che le ha comunicate e “Le promotrici” si impegnano a rispettare la natura riservata delle Informazioni Riservate e in particolare a:

- a non divulgare le Informazioni Riservate a terzi, tranne nel caso in cui la divulgazione di tutte o parte delle Informazioni Riservate sia richiesta dalla legge, dai regolamenti applicabili o da qualsiasi autorità;
- a informare i propri dipendenti, fornitori e subappaltatori della natura riservata delle informazioni, ottenendo da loro l’impegno scritto a non divulgarle;
- non utilizzarle per scopi diversi dall’esecuzione del presente regolamento;
- alla scadenza o alla cessazione del presente regolamento, restituire all’altra parte o distruggere tutti i documenti contenenti le informazioni riservate, come richiesto dalla parte interessata, senza che una copia di tali documenti venga conservata in alcun caso.

Tuttavia, le informazioni non sono considerate riservate se:

- erano di dominio pubblico al momento della loro divulgazione o sono diventate di dominio pubblico senza alcuna violazione del presente documento;
- sono state acquisite dalle promotrici senza che le stesse abbiano violato l’obbligo di riservatezza; oppure
- sono state legittimamente ricevute dalle promotrici o da una terza parte senza alcun obbligo di riservatezza.

OPEN

LA CALL ITALIANA "FOR PROPTech CO-CREATION"

by

nh00od